



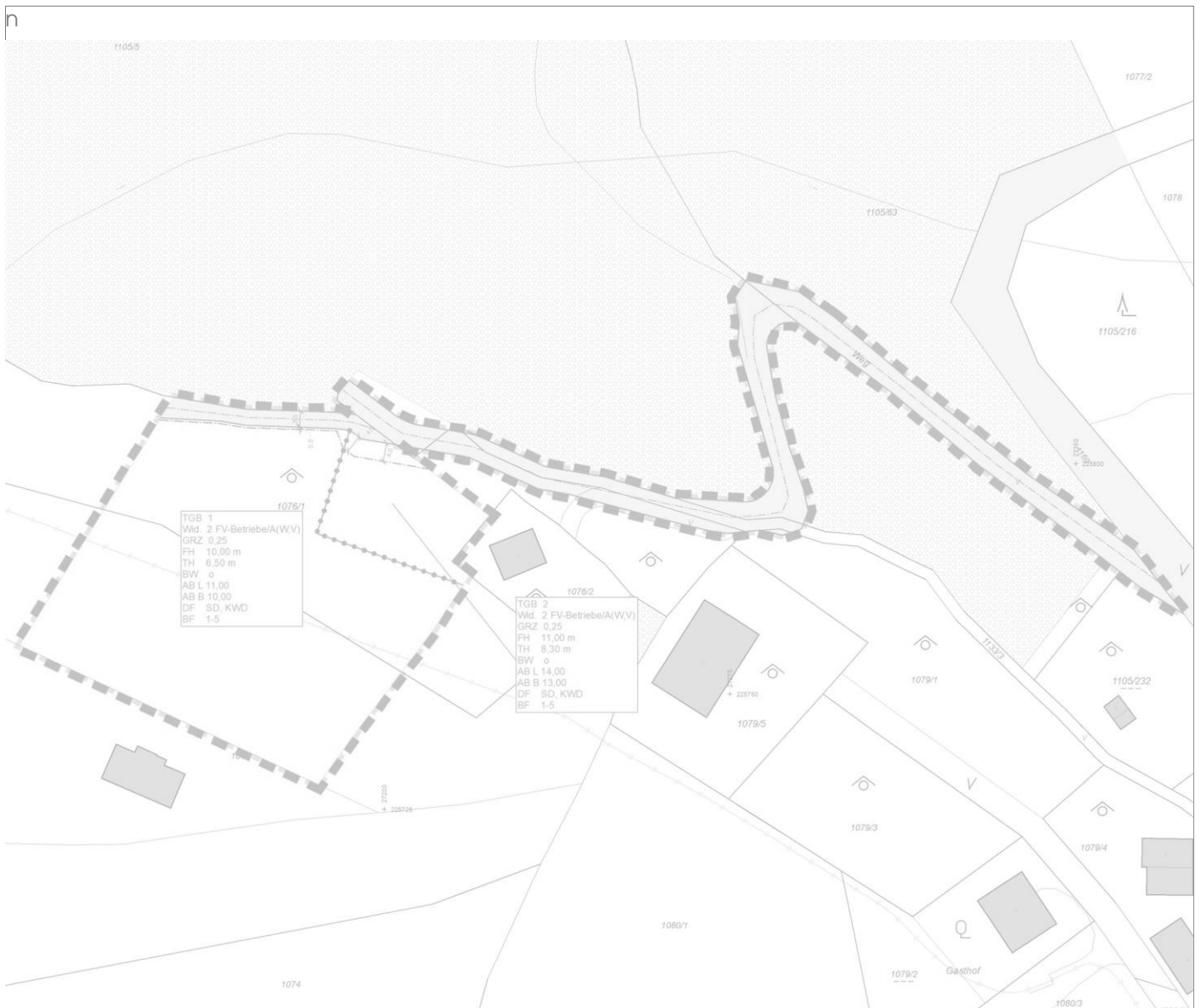
**Gemeinde Weißpriach**

**Bebauungsplan der Grundstufe  
Fanningberg – Schreilechner  
Entwurf**



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg  
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung  
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg  
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20  
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 514 BPL 04/18-201  
Salzburg, 19.12.2018  
Projektleitung: DI Verena Hitsch  
Bearbeitung: Klemens Pürmayr MSc





# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1 VERORDNUNGSTEXT</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
<b>1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009</b>	<b>5</b>
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraße	5
1.3.2 Bauweise	5
1.3.3 Abmessungen von Bauten	5
1.3.4 BF1 – Flächen für Abstellplätze	6
1.3.5 BF2 – Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.6 BF3 – Pflanzbindungen, Pflanzgebote	6
1.3.7 BF4 – Geländegestaltung	6
1.3.8 BF5 – 30 kV Freileitung	6
<b>2 ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009</b>	<b>7</b>
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	7
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	7
2.1.3 Flächenwidmung	8
2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	8
2.1.5 Verkehrserschließung	9
2.1.6 Technische Infrastruktur	9
2.1.7 Vorhandene Bausubstanz	9
2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	9
2.1.9 Problemanalyse	10
2.1.10 Planungsziele	10

## 2.2 Verfahrensablauf

11

# 1 VERORDNUNGSTEXT

## 1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der GP Nr. 1075, 1076/1, 1079/1, 1105/5, 1105/63 und 1133/3, KG Weißpriach. Die Größe beträgt ca. 6.600 m<sup>2</sup>.

## 1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

### 1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 4 bzw. 0,5 m zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße lt. planlicher Darstellung.

### 1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird gemäß durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,25** festgelegt.

### 1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden

- im **Teilgebiet (TGB) 1** mit einer **Traufhöhe** von **6,5 m** und einer **Firsthöhe** von **10,0 m**,
- im **TGB 2** mit einer **Traufhöhe** von **8,3 m** und einer **Firsthöhe** von **11,0 m**

bezogen auf das natürliche oder abgegrabene Gelände festgelegt.

### 1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

## 1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

### 1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraße

Auf den GP Nr. 1079/1, 1105/5, 1105/63 und 1133/4, alle KG Weißpriach, befindet sich eine bestehende Erschließungsstraße, die auf die GP 1076 KG Weißpriach weitergeführt wird.

### 1.3.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

### 1.3.3 Abmessungen von Bauten

Im **TGB 1** wird die max. mögliche Länge von Bauten mit 11,00 m, die max. mögliche Breite von Bauten mit 10,00 m festgelegt.

Im **TGB 2** wird die max. mögliche Länge von oberirdischen Bauten mit 14,00 m, die max. mögliche von Bauten mit 13,00 m festgelegt.

### **1.3.4 BF1 - Flächen für Abstellplätze**

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind innerhalb des Bauplatzes bzw. unmittelbar angrenzend auf Eigengrund für einen Stellplatz pro Wohneinheit bzw. im Bereich des Parkplatzes auf der GP Nr. 1079/1 KG Weißpriach (Eigengrund) für einen weiteren Stellplatz pro Wohneinheit sicherzustellen.

### **1.3.5 BF2 - Äußere architektonische Gestaltung**

Als Dachform ist ein Satteldach oder Krüppelwalmdach zu wählen.

**BF 2:** Grelle Farben oder Rottöne bei Dach und Fassade sind zu vermeiden ebenso wie blendende Materialien, nach Möglichkeit sollen natürliche Farbtöne der Umgebung bzw. regionale Materialien gewählt werden. Als Dacheindeckung sind Holzschindel oder Holzbretter zu verwenden.

### **1.3.6 BF3 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote**

Bepflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. Lärche, Zirbe, Grauerle) vorzunehmen.

Für jedes errichtete Gebäude (Chalet o.a.) sind zwei Bäume am Bauplatz zu pflanzen, um den Charakter der Durchgrünung in diesem Bereich wiederherzustellen.

Gartenähnliche Gestaltung mit standortfremden Zierblumen etc. ist nicht zulässig, vielmehr ist der Almcharakter der Umgebung zu berücksichtigen.

### **1.3.7 BF4 - Geländegestaltung**

Mauern oder unbegrünte Steinschichtungen in leicht einsehbaren Bereichen sind nicht zulässig.

### **1.3.8 BF5 - 30 kV Freileitung**

Die Vorschreibung betreffend der Abstände zur 30 KV-Freileitung der Salzburg Netz GmbH, die das TGB 1 überspannt, bzw. die Verkabelung derselben erfolgen direkt mit der Leitungseigentümerin.

## 2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Die ggst. Fläche liegt im Westen des Gemeindegebiets im Ortsteil Fanningberg. Es befindet sich im Nordwesten von Fanningberg und grenzt im Süden an das bestehende Schi-gebiet. Die Größe beträgt rund 6.600 m<sup>2</sup> (inkl. Verkehrsfläche).

Die als Bauland aus gewiesene Fläche im Planungsgebiet steigt gegen Südwesten um ca. 15 m an. Die bebaubare Fläche beträgt ca. 5.006 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 12.12.1995 gemäß §13 Abs.5 ROG 1998 beschlossen. Ergänzend gab es drei REK Änderung beschlossen am 08.08.2007, am 14.07.2016 und am 29.06.2018.

Es enthält folgende für die gegenständliche Flächenwidmung besonders relevanten Aussagen:

#### 5. SIEDLUNGSKONZEPT

##### ZIELE

- *Folgende Kriterien gelten für die Ausweisung als Bauland:*
  - *Eignung aufgrund der topographischen Lage (Bodengüte, Besonnung, etc.)*
  - *innerhalb des projektierten Kanalisationsnetzes, bzw. geordnete Abwasser-beseitigung möglich;*
  - *Erschließung durch Wasser, Strom und Zufahrtsstraße vorhanden;*
  - *Keine Beeinträchtigung der bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe.*
  - *Bereitschaft des Grundbesitzers zur Vorlage einer Nutzungserklärung gem. §17a ROG;*
  - *Ausweisung von Bauland im Rahmen des 10-Jahresbedarfes.*
- ....
- *Keine neuen Siedlungsansätze und Einzelhäuser in Streulage. Keine Siedlungstätigkeit außerhalb von Bereichen, die keine geordnete Abwasserbeseitigung gewährleisten.*
- ...

##### ORTSTEILKONZEPT FANNINGBERG

##### ZIELE und MASSNAHMEN

##### Freiraum

- *Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Parkflächen ist durch entsprechende Gestaltung zu minimieren.*

- Der Waldbestand im Pistenrandbereich ist auch in Zukunft in seinem Bestand zu sichern, die Pflege der Vegetation der Pistenflächen ist sicherzustellen.

#### Siedlung

- ...
- Sicherung verfügbarer Baulandflächen im Bereich der bereits vorhandenen Betriebe für deren Erweiterung und Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung von Tourismusbetrieben unter Rücksichtnahme auf den Pistenbetrieb und das Landschaftsbild (z.B. durch auf den alpmählichen Charakter abgestimmte Projekte und Festlegungen im Bebauungsplan (wie z.B. Pflanzbindung(Pflanzgebot)).
- ...

### 2.1.3 Flächenwidmung

Das Planungsgebiet ist als Sonderfläche „2 Fremdenverkehrsbetriebe Aufschließungsgebiet Wasserversorgung und Verkehrserschließung“ ausgewiesen. Umgeben ist die Fläche von „Grünland – Ländliche Gebiete“, im Süden befindet sich weiters eine als „Grünland – Schipisten“ gewidmete Fläche.

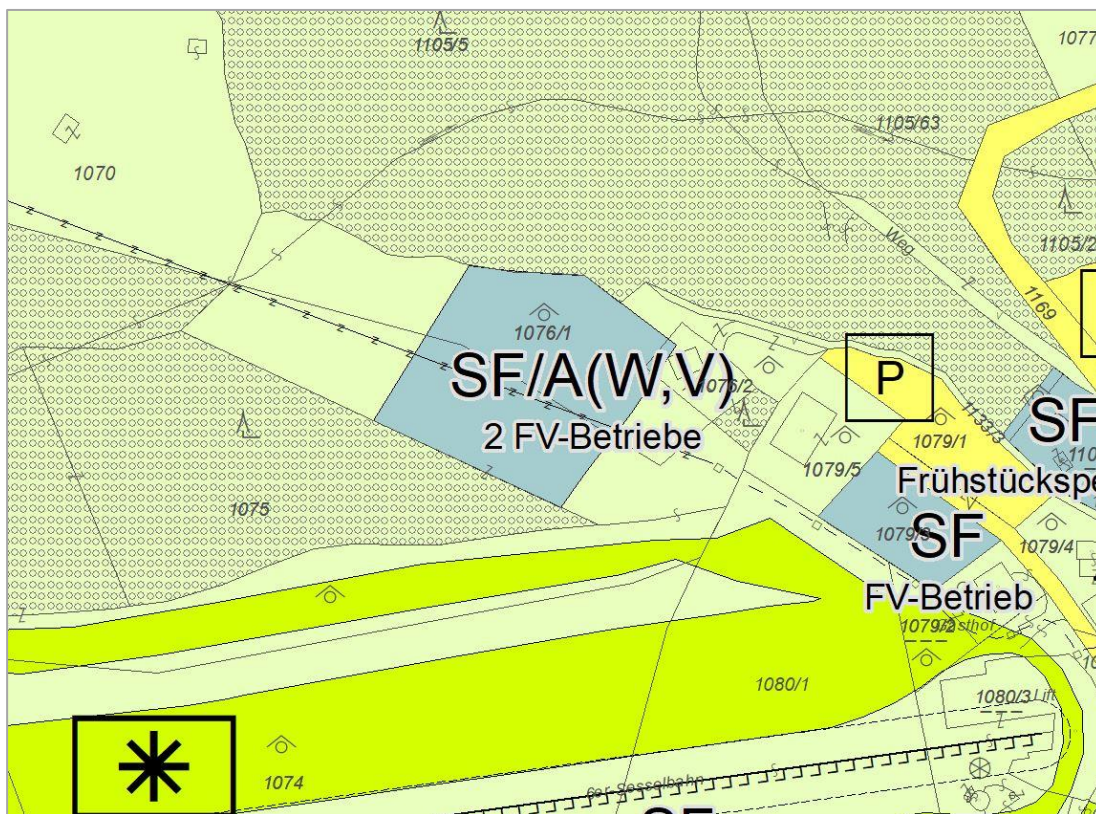


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

### 2.1.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

**Natürliche Beschränkungen:** derzeit wird die Fläche von einer 30 kV Freileitung der Salzburg Netz GmbH überspannt, die Verkabelung der Leitung ist für den ggst. Bereich bereits geplant.

**Rechtliche Beschränkungen:** keine



### 2.1.5 Verkehrserschließung

**Öffentlicher Verkehr:** Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind gegenständliche Flächen außerhalb des 500 m Haltestelleneinzugsbereichs. Im Winter besteht die Möglichkeit mit dem Schipass kostenlos den Schibus zu benutzen, der dreimal am Tag zur Talstation Fanningberg und viermal am Tag nach Tamsweg fährt.

**Individualverkehr:** Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der Fanningbergstraße abzweigende Erschließungsstraße auf den GP Nr. 1076/1, 1079/1, 1105/5, 1105/63 und 1133/4, alle KG Weißpriach.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden bzw. geplanten Aufschließung ist ausreichend

### 2.1.6 Technische Infrastruktur

**Energieversorgung:** Salzburg AG

**Wasserversorgung:** WG Fanningberglifte GmbH & Co KG

**Abwasserbeseitigung:**

Schmutzwasser: Sauschneideralmkanal

Oberflächenwasser: Einleitung in den Oberflächenwasserkanal der Liftgesellschaft

### 2.1.7 Vorhandene Bausubstanz

**Im Planungsgebiet:** keine

**In der Umgebung:** südlich des Planungsgebietes befindet sich eine Almhütte, im Osten befinden sich südlich der Zufahrtsstraße weitere v.a. eingeschossige Gebäude, die zum Teil touristisch genutzt werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

### 2.1.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

### 2.1.9 Problemanalyse

Die ggst. Fläche liegt im Westen des Gemeindegebiets im Ortsteil Fanningberg nördlich der Schipisten. Das Planungsgebiet steigt gegen Südwesten um ca. 15 m an und soll zur Errichtung eines Feriendorfes mit 13 Gebäuden genutzt werden.

Aufgrund der Lage im Almbereich (Naturraum, Landschaftsbild, Touristische Nutzung) und der Hanglage sind Auswirkungen durch die zukünftige Bebauung auf das Landschaftsbild bzw. den –charakter nicht ausgeschlossen. Es sollen daher entsprechende Festlegungen zur landschaftlichen Einbindung getroffen werden. Dieser Umstand soll auch bei den grundlegenden Bebauungsbedingungen berücksichtigt werden.

Die Baulandfläche ist als Aufschließungsgebiet Verkehr und Wasserversorgung gewidmet. Für die Freigabe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Sicherstellung der Wasserversorgung und der Verkehrserschließung erforderlich.

Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Erschließungsstraße von der Fanningbergstraße, die rechtlich gesichert und dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein muss.

Die Baulandfläche wird von einer 30 kV Freileitung der Salzburg Netz GmbH überspannt.

### 2.1.10 Planungsziele

Die Ausnutzbarkeit wird entsprechend der Lage im Außenraum und der Gewährleistung der sparsamen Nutzung des Baulandes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgelegt.

Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt unter Berücksichtigung der Hanglage und der Erfordernisse hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung sowie im Hinblick auf eine haushälterische Nutzung von Grund und Boden mit max. 6,5 m Traufhöhe, das gleiche Ziel hat die Festlegung der max. Gebäudelänge bzw. -breite. Für die Errichtung eines Rezeptionsgebäudes im Nordosten des Planungsgebietes sollen höhere Bauhöhen und eine größere max. Gebäudelänge und -breite möglich sein.

Zur landschaftlichen Einbindung werden auch Festlegungen zur architektonischen Gestaltung (wie Dachform, -farbe und –eindeckung) gemacht (Dacheindeckung in Schindeln bzw. Holzbrettern) und Besondere Festlegungen, etwa zur Geländegestaltung getroffen.

Die Erschließung des Bauplatzes soll über eine Erschließungsstraße erfolgen. Derzeit ist der Großteil der Flächen in Privatbesitz. Es liegt eine Vereinbarung der Grundeigentümer (Herbert Gahr und Paul Schreilechner) über die Einräumung des wechselseitigen uneingeschränkten Geh- und Fahrrechts vom 17.12.2018 vor.

Die Verkabelung der 30 kV Freileitung der Salzburg Netz GmbH wurde von Seiten der Grundeigentümer bereits mit der Leitungsbetreiberin besprochen, die Planung und Umsetzung werden zügig folgen.

Weiters werden Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen festgelegt (vgl. Bebauungsplan „Fanningberg (Feriendorf) 1. Änderung“ vom 20.05.2016).

## 2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes: ... bis ...

Beschluss des Bebauungsplanes: ...

Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung: ...

Beilagen:        Rechtsplan (1:500 - Entwurf)